



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

184/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Oliva Antonia Libera

CUSTODE:

IVG Lucca

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Alessandro Roberti

CF:RBRLSN69L22E715T

con studio in LUCCA (LU) Viale G.Puccini, Trav. XI n° 134/E

telefono: 0583515373

fax: 0583515373

email: studiotecnicoroberti@tiscali.it

PEC: alessandro.roberti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - LUCCA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 184/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAMAIORE Via Carmelo Cappello 357, frazione Casoli, della superficie commerciale di **158,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***)
- 1/2 di piena proprietà (***)

Appartamento per civile abitazione posto nella Frazione di Casoli. Risulta composto da un piano seminterrato costituito da tre vani ad uso cantina ed un portico. Da un piano terra dove troviamo una cucina con terrazzo, soggiorno con piccolo terrazzino ed altro vano ingresso dove sono presenti le scale per accedere al piano superiore. Al piano secondo due disimpegni, due camere ed un bagno. Corredato da piccola porzione di resede esclusiva posta ad est e dalla comunanza della corte di accesso (Mappale 391) e della loggia di accesso al piano terra lato ovest. Si precisa altresì che ad un vano ad uso cantina del piano seminterrato si accede attraverso la resede esclusiva del fabbricato distinto dal mappale 390 del foglio 7 di altra proprietà, sulla quale l'immobile oggetto di perizia ha il diritto di passo per possesso ultraventennale, così come dichiarato nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Simonelli del 04/08/2005. Per quanto riguarda le finiture e lo stato di manutenzione si precisa quanto segue. Il fabbricato è stato oggetto nell'anno 2005 da alcuni interventi di manutenzione che hanno interessato, così come si evince dalla SCIA n° 1100/2005 parte del tetto e gli interni dell'abitazione. E' presente un impianto di riscaldamento con termosifoni in acciaio, ma durante il sopralluogo è stato rilevato che la caldaia che garantiva la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda è stata rimossa. Sarà quindi necessario installarne una nuova. Infissi in legno in parte in sufficiente stato di manutenzione altri invece dovranno essere oggetto di manutenzione. Nella zona notte è presente una pavimentazione in parquet. Il bagno si presenta in buone condizioni di manutenzione. N.B. La superficie commerciale sopra indicata non risulta essere quella interna netta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 392 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 477,21 Euro, indirizzo catastale: Via Carmelo Cappello 140-141, piano: Si-T-1, intestato a *** e ***, derivante da Fusione delle particelle 393, 393 su. 2 e 394 sub.1
Coerenze: A nord mappali 389 e 390, ad est resede sempre del mappale 390, ad sud ed ovest strada pubblica, salvo se altri.
L'unità immobiliare risulta graffata con le particelle 393 sub. 1 e 394 sub. 2. Si precisa che l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada Comunale attraverso corte a comune con altre unità immobiliari identificata sempre nel foglio 7 dalla particella 391.
- foglio 7 particella 396 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 53, reddito agrario 10,00 €, reddito dominicale 18,00 €, piano: T, intestato a *** e ***
Coerenze: A nord mappale 395, ad est mappale 406, a sud mappale 397, ad ovest mappale 394, salvo se altri.
- foglio 7 particella 397 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 30, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,10 €, piano: T, intestato a *** e ***
Coerenze: A nord mappale 396, ad est mappale 406, a sud mappali 403 e 398, ad ovest mappale 394, salvo se altri.



Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	158,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.855,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00
Data della valutazione:	21/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 04/08/2005 a firma di Notaio Simonelli ai nn. 24834/9563 di repertorio, iscritta il 08/08/2005 a Lucca ai nn. 16470/4181, a favore di ***, contro *** e ***, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 220000.00.

Importo capitale: 110000.00.

Durata ipoteca: 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/07/2022 a firma di Tribunale di Lucca ai nn. 3105 di repertorio, trascritta il 07/09/2022 a Lucca ai nn. 16185/11660, a favore di ***, contro *** e ***, derivante da Atto Esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

Si precisa, per semplice informazione, che il pignoramento riporta come identificativi catastali dei beni al catasto fabbricati quelli precedenti alla presentazione della pratica catastale per fusione.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile risulta inserito all'interno di un'area sottoposta a vincolo ambientale

Si precisa che in fase di sopralluogo non sono state effettuate, perché avrebbero comportato notevoli costi aggiuntivi per la procedura, le seguenti verifiche :

- strutturali
- geologiche
- geognostiche
- presenza di eventuali materiali nocivi interrati e non
- funzionamento degli impianti
- acustiche di ogni tipo
- riconfinazioni
- Legge 10/91 e successive modifiche
- verifica presenza fibre di amianto
- verifiche contenimento energetico
- verifiche normativa sismica
- verifiche fumi in atmosfera
- verifiche Legge 13/89
- verifiche rapporti aeroluminanti;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** per 1/2 e *** per 1/2 per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 04/08/2005), con atto stipulato il 04/08/2005 a firma di Notaio SIMONELLI ai nn. 24833/9562 di repertorio, trascritto il 08/08/2005 a Lucca ai nn. 16468/9431

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***, ***, ***, *** e *** per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione di *** (dal 08/03/1968 fino al 10/06/1982), con atto stipulato il 15/06/2005 a firma di Registro Viareggio ai nn. 83/689 di repertorio, trascritto il 23/07/2005 a Lucca ai nn. 8530.

In data 14/12/2022 ai nn. 22727/16368 risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità.

***, *** e *** per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di Successione di *** (dal 10/06/1982 fino al 04/08/2005), con atto stipulato il 16/06/2005,



trascritto il 23/07/2005 a Lucca ai nn. 8531.

In data 14/12/2022 ai nn. 22278/16369 risulta trascritta accettazione tacita eredità.

***, *** per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di Successione di *** (dal 24/03/1984 fino al 12/11/1989), con atto stipulato il 22/09/2006 a firma di Registro Aulla ai nn. 28/683 di repertorio, trascritto il 11/10/2006 a Lucca ai nn. 12676.

In data 12/12/2022 ai nn. 22729/16370 risulta trascritta accettazione tacita eredità.

*** per la quota di 1/8, in forza di Denuncia di Successione *** (dal 12/11/1989 fino al 04/08/2005), con atto stipulato il 05/05/2005 a firma di Registro Ancona ai nn. 86/423 di repertorio, trascritto il 13/10/2005 a Lucca ai nn. 11338

***, ***, ***, ***, *** e *** per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di Successione di *** (dal 22/07/2003 fino al 04/08/2005), con atto stipulato il 22/01/2004 a firma di Registro Viareggio ai nn. 99/678 di repertorio, trascritto il 14/03/2004 a Lucca ai nn. 1552.

In data 08/08/20115 ai nn.16469/9432 accettazione tacita eredita.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA (Denuncia inizio attività) N. **1100/2005**, intestata a ***, ***, ***, ***, *** e ***, per lavori di Modifica del tetto e collegamento mediante fusione di due unità immobiliari, presentata il 30/06/2005 con il n. 1100 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La pratica successivamente all'atto di acquisto venne volturata agli esecutati.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera C.C. n° 48 del 01/08/2022, l'immobile ricade in zona Nuclei rurali di impianto storico in territorio aperto (RA). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art, 60 delle NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda la conformità edilizia si specifica quanto segue. Le due unità immobiliari originarie ad uso civile abitazione, poi fuse nell'anno 2005, sono state realizzate antecedentemente al 1942. Da una verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio non risultano però presenti all'interno delle buste le planimetrie del Catasto Impianto Fabbricati, ma solo ed esclusivamente i modelli che riportano la consistenza dei vani. La verifica quindi si è basata su quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati alla Scia n° 1100 del 2005, le mappe del catasto terreni sia di impianto che attuali e chiaramente allo stato dei luoghi rilevato. In base a tale documentazione quindi sono state rilevate alcune difformità di seguito, per maggior chiarezza e comprensione, sinteticamente elencate.

Difformità interne all'abitazione (Sanabili)

1. Differenze delle altezze interne rientranti nelle tolleranze del 2%
2. La rampa di scale al piano terra presenta alcune pedate in più in fase di partenza ed è presente un pilastro adiacente le stesse
3. Sono state invertite le destinazioni dei vani cucina e soggiorno
4. E' stata tamponata la porta per l'accesso dalla loggia a comune al piano terra erroneamente



indicato negli elaborati come piano primo

5. Il bagno al piano primo (erroneamente indicato come secondo) presenta difformità planimetriche ed è stato realizzato di dimensioni maggiori rispetto a quanto autorizzato

Difformità prospettiche (presumibilmente sanabili)

1. Il piccolo terrazzino presente nel soggiorno non risulta graficamente rappresentato negli elaborati grafici. Non è stato possibile appurare se per un refuso in fase di predisposizione degli elaborati grafici, visto che vi si accede da una porta, oppure se realizzato successivamente.
2. La finestra posta sul prospetto principale adiacente la porta di ingresso risulta graficamente leggermente traslata rispetto allo stato dei luoghi. Non essendoci una ripresa fotografica di supporto nella Scia del 2005 non è quindi possibile stabilire se tale incongruenza è dovuto ad un errore grafico oppure se frutto di modifiche non autorizzate. Per tale motivo, ai fini cautelativi verrà considerata come da sanare.

Porticato piano seminterrato, terrazzo cucina e w.c. esterno.

Per il porticato al piano seminterrato ed al sovrastante terrazzo non è stato possibile stabilire con certezza la data di realizzazione e se presenti eventualmente già anche all'impianto del Catasto Fabbricati, vista l'assenza, come sopra già specificato, delle relative planimetrie. I materiali con cui sono realizzati, seppur ormai deteriorati dal tempo, non risultano specificatamente tipici per tali fabbricati. Gli eventuali primi rilievi aerofotogrammetrici non sono da supporto vista la scarsa qualità delle immagini. A parere dello scrivente quindi, esaminando i modelli presenti all'interno delle buste del catasto impianto fabbricati e le mappe catastali, tali opere sono da ritenersi abusi edilizi non sanabili, vista anche la presenza del vincolo ambientale, e si dovrà procedere alla demolizione. Si evidenzia inoltre che una verifica fatta presso il Comune di Camaiole alla data del 1967 la frazione di Casoli risultava inserita all'interno dei centri abitati. Per quanto riguarda il w.c. esterno si rileva che già nelle mappe impianto del catasto terreni in tale posizione era presente un piccolo manufatto, seppur leggermente traslato. Anche per tale manufatto è stata rilevata una tipologia costruttiva non particolarmente tipica. Resterà comunque possibile per l'eventuale aggiudicatario approfondire eventualmente la questione della data di realizzazione di tali porzioni di fabbricato mediante ricerca documentale, fotografie e prove testimoniali dei confinanti o dei vecchi proprietari. Considerato quindi che risulta mancare una documentazione certa che certifichi la conformità effettiva di tali opere, nella presente perizia si dovrà necessariamente prospettare la soluzione più gravosa consistente quindi nella demolizione e rimessa in pristino, anche per quanto riguarda le scale attualmente presenti che consentono l'accesso dal terrazzo alla resede posta sul lato est.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque reflue domestiche attualmente avviene mediante fosse settiche non più a norma e non è presente alcuna autorizzazione allo scarico.

E' opportuno precisare, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità riscontrate ed ai costi della loro eventuale regolarizzazione, che lo scrivente è impossibilitato a fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. La determinazione dei costi per eliminare eventuali abusi comporta valutazioni di carattere discrezionale, di esclusiva competenza degli Uffici e degli Enti, i quali dopo la presentazione di una pratica completa di tutta la documentazione necessaria e successiva istruttoria, determinano l'esito positivo o negativo della stessa e le relative sanzioni. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato peritale è da considerarsi formulato in termini orientativi, per quanto concerne, fattibilità, procedure, importi, sanzioni e/o adempimenti indicati per la regolarizzazione del bene, i quali, qualunque essi siano, sono comunque da intendersi posti a carico dell'aggiudicatario.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDASI QUANTO DESCRITTO PRECEDENTEMENTE AL PARAGRAFO 8. Alcune difformità potranno essere sanate per altre sarà necessaria rimessa in



pristino. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e normativa Regionale)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Opere di demolizione Portico - Terrazza - W.c.: €7.000,00
- Spese tecniche e sanzioni per pratica edilizia in sanatoria: €5.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Incongruenze della planimetria catastale in atti con con lo stato dei luoghi e nello specifico per la mancanza del terrazzino a sbalzo nella camera al piano terra, parete del bagno differente, porta chiusa per l'accesso dal loggiato a comune e lievi differenze nelle altezze interne,

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa per nuova planimetria: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Si evidenzia che nella mappa catastale il servizio igienico esterno risulta graffiato erroneamente con la particella 398 non oggetto di esecuzione e di altra proprietà-

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che nella trascrizione della Denuncia di Successione di *** (N° 1552/2004) le quote trasferite relative all'unità negoziale n° 1 e 2 risultano secondo lo scrivente maggiori rispetto a quelle effettive in proprietà al momento del decesso. Tale incongruenza non rappresenta comunque una particolare problematica. Diverso sarebbe stato se fossero stata inserita una quota minore. Tale considerazione determina quindi sostanzialmente la conformità dei titoli di provenienza. Si evidenzia inoltre che l'atto di acquisto risulta registrato e trascritto da oltre 10 anni.

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risultano presenti le certificazioni di conformità , Dovranno essere incaricati tecnici specifici la verifica degli impianti esistenti e per la quantificazione delle opere di adeguamento, se necessarie. (normativa di riferimento: DM 37/2008 e successive modificazioni ed integrazioni)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onere non quantificabile senza verifica da parte di tecnici specifici

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



BENI IN CAMAIORE VIA CARMELO CAPPELLO 357, FRAZIONE CASOLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMAIORE Via Carmelo Cappello 357, frazione Casoli, della superficie commerciale di **158,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (***)
- 1/2 di piena proprietà (***)

Appartamento per civile abitazione posto nella Frazione di Casoli. Risulta composto da un piano seminterrato costituito da tre vani ad uso cantina ed un portico. Da un piano terra dove troviamo una cucina con terrazzo, soggiorno con piccolo terrazzino ed altro vano ingresso dove sono presenti le scale per accedere al piano superiore. Al piano secondo due disimpegni, due camere ed un bagno. Corredato da piccola porzione di resede esclusiva posta ad est e dalla comunanza della corte di accesso (Mappale 391) e della loggia di accesso al piano terra lato ovest. Si precisa altresì che ad un vano ad uso cantina del piano seminterrato si accede attraverso la resede esclusiva del fabbricato distinto dal mappale 390 del foglio 7 di altra proprietà, sulla quale l'immobile oggetto di perizia ha il diritto di passo per possesso ultraventennale, così come dichiarato nell'atto di provenienza ai rogiti del Notaio Simonelli del 04/08/2005. Per quanto riguarda le finiture e lo stato di manutenzione si precisa quanto segue. Il fabbricato è stato oggetto nell'anno 2005 da alcuni interventi di manutenzione che hanno interessato, così come si evince dalla SCIA n° 1100/2005 parte del tetto e gli interni dell'abitazione. E' presente un impianto di riscaldamento con termosifoni in acciaio, ma durante il sopralluogo è stato rilevato che la caldaia che garantiva la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda è stata rimossa. Sarà quindi necessario installarne una nuova. Infissi in legno in parte in sufficiente stato di manutenzione altri invece dovranno essere oggetto di manutenzione. Nella zona notte è presente una pavimentazione in parquet. Il bagno si presenta in buone condizioni di manutenzione. N.B. La superficie commerciale sopra indicata non risulta essere quella interna netta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 392 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 477,21 Euro, indirizzo catastale: Via Carmelo Cappello 140-141, piano: Si-T-1, intestato a *** e ***, derivante da Fusione delle particelle 393, 393 su. 2 e 394 sub.1
Coerenze: A nord mappali 389 e 390, ad est resede sempre del mappale 390, ad sud ed ovest strada pubblica, salvo se altri.
L'unità immobiliare risulta graffata con le particelle 393 sub. 1 e 394 sub. 2. Si precisa che l'accesso all'unità immobiliare avviene dalla strada Comunale attraverso corte a comune con altre unità immobiliari identificata sempre nel foglio 7 dalla particella 391.
- foglio 7 particella 396 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor, superficie 53, reddito agrario 10,00 €, reddito dominicale 18,00 €, piano: T, intestato a *** e ***
Coerenze: A nord mappale 395, ad est mappale 406, a sud mappale 397, ad ovest mappale 394, salvo se altri.
- foglio 7 particella 397 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 30, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,10 €, piano: T, intestato a *** e ***
Coerenze: A nord mappale 396, ad est mappale 406, a sud mappali 403 e 398, ad ovest mappale 394, salvo se altri.

Immobile ristrutturato nel 2005.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono inesistenti.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



stato di manutenzione generale: al di sotto della media 


servizi: molto scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in Legno al di sotto della media 

infissi interni: realizzati in legno tamburato nella media 

pareti esterne: , il rivestimento è realizzato in Intonaco scarso 

pavimentazione interna: realizzata in Parquet e monocottura al di sotto della media 

portone di ingresso: realizzato in Legno al di sotto della media 

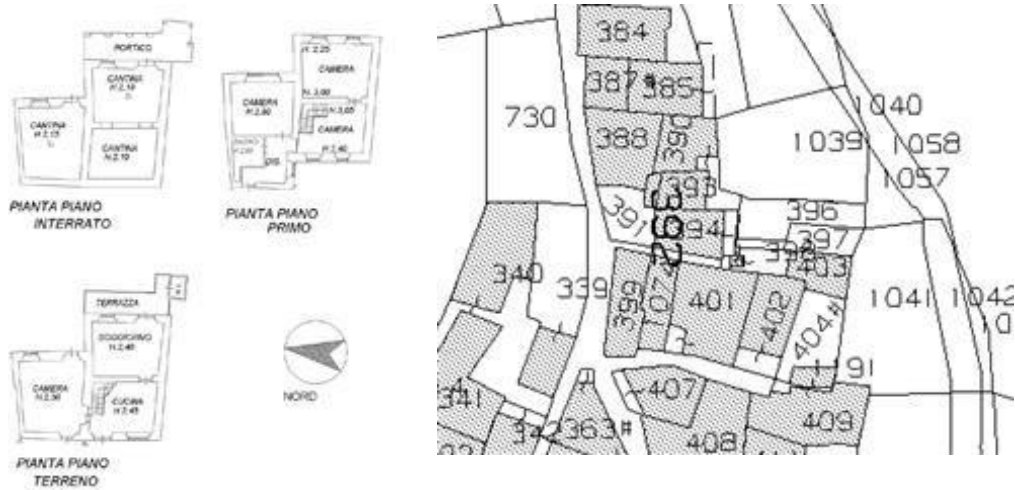
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano seminterrato cantina	64,00	x	25 %	=	16,00
Portico piano seminterrato (In quanto si prevede la sua demolizione)	0,00	x	%	=	0,00
Piano terra locali abitazione	64,00	x	100 %	=	64,00
Piano terra Terrazzo (In quanto si prevede la sua demolizione)	0,00	x	%	=	0,00
Piano secondo locali abitazione		x	100 %	=	70,00
w.c. esterno (In quanto si prevede la sua demolizione)		x	0 %	=	0,00
Resede esclusiva		x	10 %	=	8,30
Totale:					158,30





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/05/2022

Fonte di informazione: Atto di compravendita Notaio Iantaffi Rep. 58100

Descrizione: Abitazione composta da bagno, camera, disimpegno, soggiorno, cucina e ripostiglio oltre a vano ad uso cantina-

Indirizzo: Via Ezio Bicicchi n° 105

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 725,81 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 02/12/2021

Fonte di informazione: Atto Notaio Mastromarino

Descrizione: Abitazione composta al piano terra da ingresso, sala, bagno, disimpegno e cantina. Al piano primo da soggiorno, cucina, e balcone. AL piano secondo da due camere e due bagni.

Indirizzo: Via Carmelo Cappello n° 308

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 920,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



OmI Agenzia entrate (21/04/2023)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene che il metodo più idoneo per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di cui trattasi sia quello a stima per confronto diretto o commerciale con adozione di valori unitari determinati, prendendo in esame sulla base dei seguenti elementi tecnico economici:

- destinazione ;
- caratteristiche funzionali ed estetiche ;
- rifiniture;
- materiali impiegati e tecnica costruttiva adottata;
- collocazione territoriale, urbana e commerciale;
- dinamica del mercato immobiliare della zona di fabbricati simili o assimilabili;
- condizioni di uso e manutenzione;
- problematiche urbanistiche e loro più probabili costi per eventuali sanatorie ;
- accurata indagine di mercato svolta nel settore delle compravendite della zona.

Oltre agli elementi sopra indicati sono stati presi in considerazione, al fine della determinazione del prezzo :

- il perdurare della crisi-economica finanziaria che continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni;
- le difficoltà di accedere al credito e l'aumento dei tassi di interesse ;
- la mancanza di liquidità ;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,30 x 850,00 = **134.555,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 134.555,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 134.555,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato il procedimento di stima “ monoparametrica “ in base al prezzo medio, con metodo cosiddetto “ comparativo “, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti ed il bene che si andrà a stimare. Con tutte le limitazioni di questo metodo, determinate dalle le inevitabili differenze tra i beni presi come comparabili e quello oggetto di stima, esso ci permette comunque di determinare un prezzo medio ragionevolmente attendibile del più probabile valore di mercato. A tal fine è stata effettuata una ricerca presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare per rintracciare compravendite recenti di immobili similari e ricavarne il prezzo unitario di compravendita. Tali valori sono da ritenersi i più attendibili e veritieri. Per semplice riscontro sono stati verificati i valori indicati dall’ OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate) con riferimento al 02 semestre del 2022 ultimo disponibile e Borsino Immobiliare. Successivamente si è provveduto ad effettuare i necessari aggiustamenti delle quotazioni determinate al fine di personalizzare il prezzo medio da attribuire alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, alle problematiche rilevate, all’andamento del mercato immobiliare ed alla tipologia di stima che presuppone criteri prudenziali. Si precisa che ai fini del valore indicato ha influito la difficoltà di accesso con mezzi



meccanici se non di dimensioni ridotte.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lucca, ufficio del registro di Viareggio, conservatoria dei registri immobiliari di Lucca, ufficio tecnico di Camaiole, agenzie: Camaiole, osservatori del mercato immobiliare Omi e Borsino Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	158,30	0,00	134.555,00	134.555,00
				134.555,00 €	134.555,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattasi di pignoramento dell'intera quota di proprietà e non sussiste quindi la necessità di divisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 121.855,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 24.371,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 484,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.000,00**

data 21/04/2023



il tecnico incaricato
Alessandro Roberti

